



INCASÒL
Institut Català
del Sòl

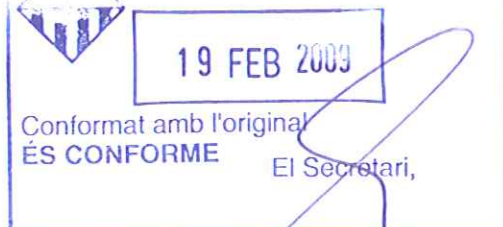


Ajuntament d'Argentona

1

CONVENI URBANÍSTIC

Argentona, 5 de desembre de 2008



REUNITS

D'una part, l'Ill. Im. senyor PEP MASÓ I NOGUERAS, Alcalde de l'Ajuntament d'Argentona, actuant en nom i representació de l'esmentat ens local en virtut de les facultats que li han estat conferides per Acord del Ple de l'Ajuntament de data 7 de novembre de 2008.

D'altra part, el senyor Miquel Bonilla i Ruiz, en la seva qualitat de director, en nom i representació de l'Institut Català del Sòl, entitat de dret públic de la Generalitat de Catalunya adscrita al Departament de Política Territorial i Obres Públiques, i en virtut de les competències que li atribueix la Llei 4/1980, de 16 de desembre, de creació de l'Institut Català del Sòl, modificada parcialment per la Llei 4/2000, de 26 de maig, de mesures fiscals i administratives.

Les parts es reconeixen plena capacitat jurídica per atorgar el present conveni urbanístic i

EXPOSEN

I. En data 26 de maig de 2008 l'Ajuntament d'Argentona va rebre la notificació de la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques que va resoldre sotmetre el document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques (en endavant ARE) per al quadrienni 2008-2011 al tràmit de consulta als ajuntaments afectats pel termini d'un mes, d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de la Disposició addicional única del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, abans de l'aprovació inicial dels corresponents Plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011. Entre les Àrees residencials estratègiques s'havia previst una en el terme municipal d'Argentona en el sector del Cros que estava integrada totalment per finques propietat de l'INCASOL i de l'Ajuntament. S'acompanya com a document número 1 la fitxa corresponent a l'ARE d'Argentona.

II. L'Ajuntament d'Argentona no estant conforme amb la delimitació de l'ARE que determinava el document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics va presentar davant el conseller de Política Territorial i



Generalitat
de Catalunya



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Ajuntament d'Argentona

19 FEB 2009

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari,

PACTEN

Primer: L'Ajuntament d'Argentona tramitarà una modificació puntual del Pla general d'Argentona amb l'objecte de delimitar el sector de planejament derivat en sòl urbà no consolidat en el qual està previst que el Pla director urbanístic ha de declarar l'ARE d'Argentona, i de modificar la qualificació dels terrenys qualificats de h1, sistemes locals de nova creació (claus 2IIIN, 2bIIIN, 3aIIIN i 3bIIIN), i com a sistema local viari (clau 1), que queden fora de l'àmbit del sector de planejament derivat de sòl urbà, que passaran a ser sistemes generals públics (aquests terrenys es grafien en el plànol que s'acompanya com a document núm. 4). Part d'aquests terrenys que passaran a qualificar-se amb les claus esmentades són propietat de l'INCASÒL. En aquests terrenys serà d'aplicació el que estableix els articles 35.2, 35.3 i 133 del Reglament de la Llei d'Urbanisme Decret 305/2006 de 18 de juliol. En aquest sentit l'ARE haurà de garantir els mecanismes que preveu el Reglament als efectes de la seva obtenció gratuïta i lliure de càrregues i gravàmens per part de l'ajuntament d'Argentona.

Aquesta modificació puntual del Pla general serà redactada pels serveis tècnics municipals en base a la proposta redactada pel senyor Esteve Corominas i Noguera.

Segon: L'INCASOL es compromet a fer totes les gestions que siguin necessàries davant els òrgans de la Generalitat de Catalunya per tal que el Pla director urbanístic per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011 delimiti un ARE al sector "El Cros" d'Argentona que tingui els quadres numèrics que s'inclouen en l'esmentada modificació del pla general redactada pels serveis tècnics municipals en base a la proposta redactada pel senyor Esteve Corominas i Noguera, i que són els següents:

Àmbit del sector de sòl urbà no consolidat El Cros

Superfície total:	39.000 m2
Coeficient edificabilitat brut residencial:	0,50 m2/m2
Coeficient edificabilitat brut altres usos:	0,20 m2/m2
Densitat màxima	50 habitatges/hectàrea
Nombre màxim d'habitatges	195 habitatges

Superfície per a espais lliures i equipaments: Els que determini el Pla director de les Ares residencials estratègiques del Maresme i, en tot cas, les reserves mínimes exigides per l'article 65 del DL 1/2005.



Generalitat
de Catalunya



INCASÒL
Institut Català
del Sòl



Ajuntament d'Argentona

3

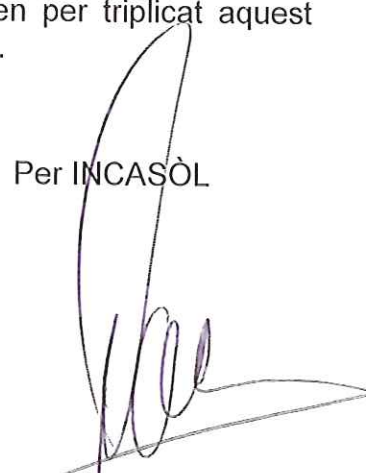
I, com a prova de conformitat, els compareixents signen per triplicat aquest Conveni en el lloc i la data esmentats en l'encapçalament.

Per l'Ajuntament
d'Argentona

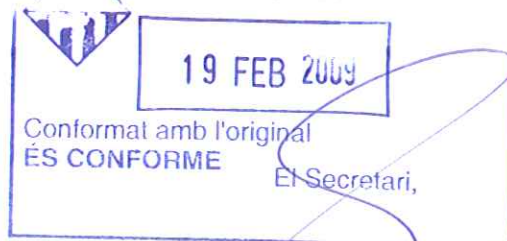


Pepp Masó i Nogueras

Per INCASÒL

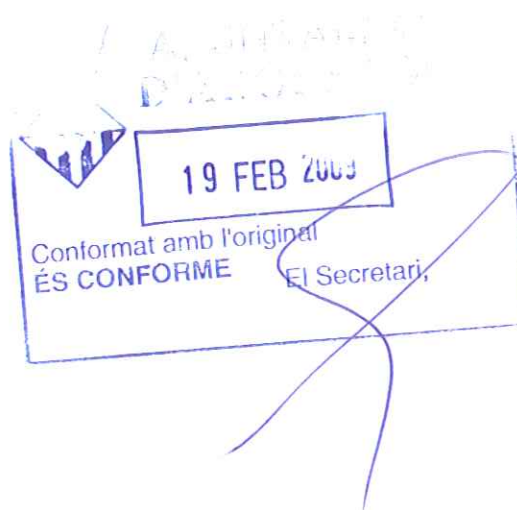


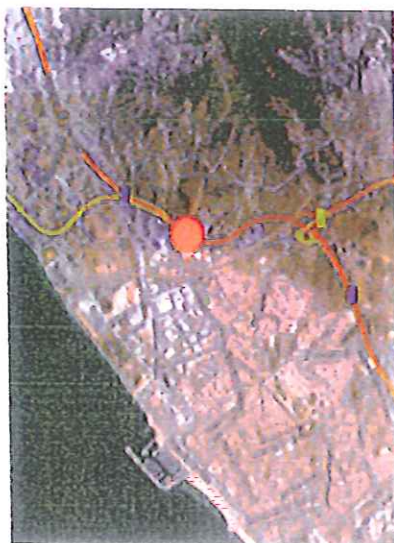
Miquel Bonilla i Ruiz



Generalitat
de Catalunya

ANNEXOS





19 FEB 2009

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari,

Argenteon

Antik PDU	Sector	Regim Vigent	Proposta ARE	Hab.	Edificats	Sector Densitat Habit. Lliure	Hab. MPP	Hab. ARE
El Crec	El Crec	CU	720	0,50	30,0001	50	1301	361

CONVENI URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE CATALUNYA - PEL QUADRANT 2008 - 2011

Pàgina 10 de 10



AMBIT ARE	35.471m ² + 3.502m ²	39.003m ²
EDIFICABILITAT	0.05m ² /m ² al	37.110m ²
DENSITAT HABITATGES	50 hab./ha	195 habitacles
		97 hab. llurs
		98 hab. IPP

SISTEMES DINS AMBIT ARE		
EQUIPAMENT	7.772m ²	20% sup. àmbit
ESPais LLURES	17.110m ²	44% sup. àmbit
		46.1 m ² /100m ² al

19 FEB 2003

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME
El Secretari,



AJUNTAMENT DE SANT JOAN DE VILATORRADA
Urbanisme i Obres Públiques

PLANS DIRECTIUS URBANÍSTICS
AREES DESTINATIVES CATALUNYA
PROPOSICIONS ALTERNATIVES

C. 1/2.000



Ajuntament d'Argentona

AL CONSELLER DE POLÍTICA TERRITORIAL I OBRES PÚBLIQUES

AJUNTAMENT D'ARGENTONA

N.º Res.: 2008-002096

Lloc:

Data: 26/03/2008

hora: 14:21:36

PEP MASÓ I NOGUERAS, alcalde de l'ajuntament d'Argentona, en relació amb el Document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011

REGISTRE DE SORTIDA

EXPOSO

- I. Que en data 26 de febrer de 2008 l'ajuntament ha rebut la notificació de la resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques per la qual es va resoldre sotmetre el document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011 al tràmit de consulta als ajuntaments afectats pel termini d'un mes, d'acord amb el que preveu l'apartat 4 de la Disposició addicional única del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, abans de l'aprovació inicial dels corresponents Plans directors urbanístics de delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011.
- II. Que entre les Àrees residencials estratègiques s'ha previst una en el terme municipal d'Argentona en el sector del Cros amb les següents característiques:
 - superfície de 7,20 ha
 - edificabilitat bruta 0,50
 - sostre: 36.000 m2
 - Densitat: 50 hab/ha
 - Habitatge lliure: 180
 - Habitatge protegit: 181
 - Habitatge ARE: 361





- III. Que no estant conforme amb les previsions del document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011 formulo, en temps i forma, les següents

AL·LEGACIONS

Primera: La delimitació de l'ARE El Cros no s'ajusta als requisits establerts al Decret Llei 1/2007

Es considera que la delimitació de l'àmbit del Cros com zona ARE no s'ajusta als criteris d'emplaçament determinats al Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'urbanisme.

La disposició addicional vint-i-unena punt b del Decret Llei 1/2007, determina que *"Les àrees residencials estratègiques s'han d'emplaçar en municipis amb capacitat per polaritzar el creixement urbà, (...) s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst, han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i tenir garantit el subministrament d'aigua"*.

Tal com es defineix a la memòria del document *"el planejament territorial ..., proposa les mesures necessàries per a evitar el creixement desproporcionat dels nuclis urbans de menor dimensió i amb menys aptituds pel que fa a la localització d'habitatges i amb major dificultat d'accés a la xarxa de transport públic"*.

A continuació també s'estableix que *"s'han d'establir models d'ocupació que evitin la dispersió en el territori i afavoreixin la cohesió social. En conseqüència els models d'ordenació que proposin els Plans directors han de completar i recosir els teixits urbans, definir límits de ciutat i configurar noves centralitats amb la ubicació de nous espais equipats"*.

19 FEB 2009
Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari.



Cal recordar que el Veïnat de Sant Miquel del Cros, contigu a l'ARE proposada és un polígon d'habitatges nascut dins el període immigratori dels anys 60 i 70. Només la forta pressió immigratòria pot explicar la construcció del barri en un emplaçament inadequat, situat lluny del casc urbà d'Argentona i acotada entre infraestructures territorials i zones industrials. La seva localització territorial, despenjada de la "ciutat real", encaixada entre dos polígons industrials i flanquejada per la riera d'Argentona i l'autopista en segon terme provoquen una situació d'aïllament i marginalitat del veïnat.

El barri actual conta amb seriosos problemes de comunicació amb l'entorn i accessibilitat, la seva relació amb el casc urbà d'Argentona és nul·la i es relaciona més amb Mataró degut a la seva major proximitat, malgrat no existeixen connexions de vianants entre ells. La seva relació amb l'entorn es exclusivament rodada amb dèficit de transport públic entre el barri i els nuclis pròxims.

Per tot això, queda clar que l'emplaçament d'una àrea d'ARE al Cros no s'ajusta als requisits que són propis d'aquestes àrees, que la seva delimitació s'ha fet sense un anàlisi territorial acurat que l'avalí i que, en tot cas, el seu emplaçament en aquest punt ha d'oïr a altres consideracions exposades en els punts a continuació.

Segona: La delimitació de l'ARE a Argentona no té com a únic objectiu resoldre el dèficit d'habitatge existent a Catalunya i coincideix amb la pretensió de l'INCASOL que es modifiqui el Pla general d'Argentona per tal d'augmentar l'edificabilitat i la densitat màxima d'habitatges de la Unitat d'actuació V2.

D'acord amb les dades que consten a l'ajuntament els terrenys inclosos dins l'àmbit de l'ARE són propietat de l'INCASOL i de l'ajuntament d'Argentona i coincideixen en gran part amb els terrenys inclosos dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2 regulada a l'article 138 de les Normes Urbanístiques del Pla general que disposa literalment:

19 FEB 2003
Conformat amb l'original
ÉS CONFORME
El Secretari,



Ajuntament d'Argentona

10
AJUNTAMENT
D'ARGENTONA

19 FEB 2009

"Determinacions de la UA residencial del Cros. Clau V1 i V2:

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari

- El sistema previst per acomplir les determinacions serà d'expropiació.
- Les cessions estan completament fetes, però ~~varien de localització~~. És a dir, no es conserven les zonificacions del Pla parcial. Ara són unes altres amb les mateixes superfícies de sistemes locals.
- Elaboració d'un estudi de detall que determini amb precisió les alineacions, rasants; acabats seccions i demes característiques de la vialitat i espais lliures.
- Urbanització definitiva del sistema viari i d'espais lliures.
- Plantació d'alzines aproximadament cada 7 metres a tot el llarg del passeig que uneix la zona residencial amb la d'equipaments segons les determinacions del sistema viari.
- El projecte d'encauçament, urbanització i enjardinament del Torrent de Madà com a espai verd s'elaborarà des de l'administració mitjançant un estudi de detall que contempli tot el curs del Torrent, tant per sòl urbà com urbanitzable.
- Les condicions d'edificació són les corresponents a la zonificació indicada en els plànols d'ordenació a escala 1/2000.
- La zona qualificada de 2IIN, àrea de serveis, tindrà una edificabilitat sobre finca de 0,7 m² sostre/m² sòl, admetent-se així mateix els usos relacionats amb les comunicacions.
- El nombre total d'habitatges admesos per aquestes unitats d'actuació serà de 160.
- L'ordenació de l'àmbit residencial s'ha de tornar a configurar mitjançant un pla especial o un estudi de detall, segons correspongui al seu contingut, per tal que la proposta resultant connecti convenientment amb la trama viària de l'entorn d'acord amb l'acord de la Comissió d'Urbanisme de Barcelona de data 15 de novembre de 1989."

D'acord amb el planejament vigent la Unitat d'actuació V2 té un coeficient d'edificabilitat de 0,302 m²st/m²sòl, el sostre potencial és de 32.504 m²sostre i un nombre màxim de 160 habitatges, la qual cosa suposa 16 hab/ha.

L'Incasòl és propietari de la major part dels terrenys inclosos dins l'àmbit de l'ARE a títol d'expropiació inclosos dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2. D'acord amb les dades obrants a l'ajuntament, en data 7 de gener de 1989 la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar el Projecte de taxació conjunta d'aquests béns en el qual es va fixar en 86.576.490 pessetes la taxació dels terrenys de 48.795 m² de superfície objecte d'expropiació, part dels quals posteriorment van ésser ocupats per les obres de l'Autopista A-19. En data 4 de març de 1996 el Tribunal Superior de Justícia de



Ajuntament d'Argentona

19 FEB 2009

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

Catalunya va resoldre fixar en 363.083.389 pessetes el preu just per l'expropiació dels terrenys esmentats. Segons manifesta l'Incasol en documents presentats en l'ajuntament la quantitat que finalment ha hagut d'aportar per l'expropiació dels terrenys és de 570.850.246 pessetes, procediment de la suma de 363.083.389 pessetes més els interessos més el premi d'afecció.

En reiterades ocasions i per tal de compensar l'increment del just preu de l'expropiació que va comportar la resolució judicial, l'Incasol ha pretès que l'ajuntament tramités una modificació puntual del Pla general amb l'objecte d'incrementar el sostre edificable i la densitat màxima d'habitatges de la unitat d'actuació V2 a la qual cosa s'ha negat sempre l'ajuntament.

En aquest sentit, en data 8 de març de 1999 l'Incasol va presentar una modificació puntual del Pla general d'Argentona a la Unitat d'actuació V2 (El Cros), quina aprovació inicial va ésser denegada pel Ple de la Corporació en sessió de data 3 de desembre de 1999. En aquesta proposta es preveia un increment del sostre potencial del sector de 32.504 m²st fins a 38.670 m²st (coeficient d'edificabilitat 0,418 m²st/m²sòl) i del nombre màxim d'habitatges de 160 a 232 (densitat de 25 hab/ha).

Aquest acord municipal va ésser anul·lat per la secció tercera de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en la sentència de data 20 de febrer de 2003 (recurs 880/1999) en la qual es va ordenar a l'ajuntament que procedís a l'aprovació inicial d'aquest instrument urbanístic, incorporant les prescripcions que considerés oportunes. En compliment d'aquesta sentència, el Ple de la Corporació en sessió de data 14 de gener de 2005 va aprovar inicialment aquesta modificació puntual i va requerir a l'Incasol que presentés un text refós que inclogués una sèrie de determinacions.

Posteriorment, en data 14 de febrer de 2005 l'Incasol va presentar un nou Text refós que incrementava el sostre potencial a 41.480 m²st (coeficient d'edificabilitat bruta de 0,856 m²st/m²sòl) i el nombre màxim d'habitatges a 442 (densitat 36 hab/ha), la qual



Ajuntament d'Argentona



UNITAT
D'ARGENTONA

19 FEB 2005

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari

12

fou informada desfavorablement pels serveis tècnics municipals i el Ple de la Corporació de data 9 de setembre de 2005 va acordar no donar conformitat a aquest text refós i va suspendre el tràmit del procediment d'aprovació fins que l'Incasol presentés un text refós on incorporés totes i cadascuna de les determinacions indicades al punt segon de l'acord plenari de 25 de gener de 2005. Finalment, en data 7 d'octubre de 2005 el Ple de la Corporació va declarar la caducitat d'aquest procediment de modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana en la Unitat d'actuació V2 El Cros.

Com s'ha exposat anteriorment, en els document d'objectius i propòsits generals del Plans directors urbanístics de les Àrees residencials estratègiques en el sector del Cros es preveu una edificabilitat bruta de 0,50 i una densitat de 50 habitatges per hectàrea que supera àmpliament la densitat permesa pel Pla general vigent de 16 habitatges per hectàrea.

Resulta evident que amb la delimitació de l'ARE al Cros i amb l'excusa de subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial per fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat, l'Incasol ha vist l'oportunitat d'aconseguir que s'incrementi el sostre edificable i la densitat d'habitatges de la Unitat d'actuació V2 del Pla general d'ordenació d'Argentona per tal de compensar el cost d'una expropiació quin projecte de taxació conjunta es va aprovar per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 7 de gener de 1989 i en el qual es va cometre una greu errada al determinar el just preu dels terrenys.

Per tant, l'ARE delimitada no sembla que únicament obeeix a raons d'interès supramunicipal de generar sòl d'ús residencial i que també es justifica en la pretensió de poder compensar a l'Incasol del sobrepreu de l'expropiació dels terrenys inclosos dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2, la qual cosa a data d'avui i ates l'increment que en els últims anys ha experimentat el preu del sòl no sembla raonable. Aquesta justificació de l'increment de sostre edificable i de la densitat habitatges es exposada



Ajuntament d'Argentona

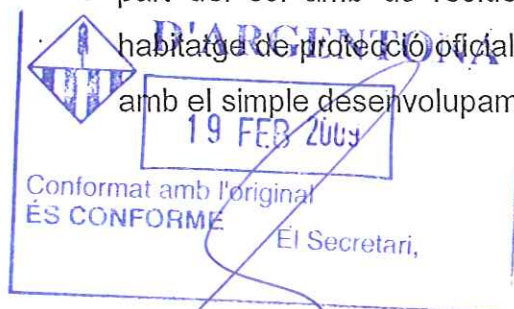
expressament per l'Incasol en la Memòria de les modificacions puntuals del Pla general que va presentar en dates 8 de març de 1999 i 14 de febrer de 2005.

Tercera: La delimitació de l'ARE a Argentona no és necessària per a generar sòl d'ús residencial ja que aquest àmbit ja està classificat com a sòl urbà amb ús residencial

D'acord amb la Memòria del document d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011 aquests plans tenen per objecte solucionar l'extraordinària i urgent necessitat de disposar de sòl efectivament urbanitzat per corregir el dèficit d'habitatges requerits d'ajut públic.

En el cas del municipi d'Argentona i, concretament del sector del Cros, aquests objectius poden ésser satisfets sense necessitat de delimitar una ARE ja que els terrenys inclosos dins l'àmbit de l'ARE proposada es troben actualment i, des de l'any 1987, classificats com a sòl urbà i inclosos dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2, la qual es podria haver desenvolupat per l'Incasol, propietari de la major part dels terrenys inclosos dins l'àmbit, sense necessitat d'aprovació de cap instrument de planejament derivat.

Per tant, des de l'aprovació definitiva del Pla general d'Argentona el dia 14 d'octubre de 1987, l'Incasol ha tingut i continua tenint la possibilitat de desenvolupar la Unitat d'actuació, instant la tramitació dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació. A més, essent una entitat urbanística especial amb competències en matèria urbanística i en matèria de polítiques d'habitatge, també podia haver destinat tot o part del sòl amb ús residencial inclòs dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2 a habitatge de protecció oficial, de forma que podia haver assolit els objectius de l'ARE amb el simple desenvolupament del planejament urbanístic d'Argentona.





Ajuntament d'Argentona

D'ARGENTONA

19 FEB 2009

Conformat amb l'original
ES CONFORME

Quarta: Els terrenys qualificats com a sistemes inclosos actualment dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2 són en la seva major part propietat de l'ajuntament d'Argentona a títol de cessió i no generen drets a l'Incasòl.

De les converses mantingues amb l'Incasòl i amb els responsables del Departament de Política Territorial i Obres Públiques l'ajuntament dedueix que un dels principals motius en els quals sembla que es justifica la delimitació de l'ARE és el fet que els terrenys inclosos dins d'aquest àmbit i la resta dels actualment inclosos dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2 són o han estat propietat de l'Incasòl i en la consideració que l'Incasòl va cedir anticipadament a l'ajuntament d'Argentona els terrenys inclosos dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2 "El Cros" qualificats com a espais lliures, equipament i vialitat, per la qual cosa ha d'ésser compensat per aquesta cessió anticipada.

D'acord amb les dades que consten a l'ajuntament, la major part dels terrenys inclosos dins l'àmbit de l'ARE que actualment estan qualificats com a sistemes de cessió obligatòria i gratuïta són de propietat municipal i no ho són per cessió anticipada de l'Incasòl.

En aquest sentit, en data 20 de maig de 1977 la Immobiliària Sant Miquel del Cros SA va cedir a títol gratuït a l'ajuntament d'Argentona 85.750 m² de terrenys als afectes que es destinessin a sòl públic dels quals 24.180 m² eren per verd públic, 13.200 m² per a zona escolar esportiva, 2.139 m² per a equipament cultural religiós i 46.231 m² per a vials. S'acompanya com a document número 1 còpia de la cessió a favor de l'ajuntament efectuada per la Inmobiliària Sant Miquel del Cros SA i com a document número 2 un plànol on es grafien els terrenys que són propietat de l'ajuntament d'Argentona.

En data 14 de març de 1990 l'ajuntament d'Argentona va acceptar la cessió de l'Incasòl d'un terreny de 2.711,25 m² amb destí a equipament escolar que de



Ajuntament d'Argentona



15
AJUNTAMENT
D'ARGENTONA

19 FEB 2009

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari

conformitat amb l'ordenació prevista havia d'ésser objecte de cessió gratuïta i obligatòria a favor de la Corporació.

D'acord amb l'anterior, i malgrat que aquesta és una qüestió que haurà de concretar-se en el projecte de reparcel·lació que s'haurà de redactar d'acord amb la zonificació que estableixi el Pla director, resulta clar que l'Incasòl no tindrà dret a cap indemnització per l'aportació al projecte de reparcel·lació dels terrenys actualment qualificats com a vialitat, equipaments i espais lliures que varen ésser cedits a l'ajuntament d'Argentona per la Immobiliària Sant Miquel del Cros SA. Per més dir, tampoc ha de tenir dret a cap compensació derivada dels terrenys qualificats com a sistemes que actualment estan inclosos dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2 i que no han estat inclosos dins l'àmbit de l'ARE.

Per tant, la delimitació de l'ARE El Cros no pot venir justificada en la consideració que tot el sòl inclòs dins l'àmbit de la Unitat d'actuació V2 El Cros ha de generar dret a sòl amb aprofitament urbanístic a favor de l'Incasòl ja que únicament els terrenys destinats a equipament escolar de 2.711,25 m² van ésser cedits gratuïtament a l'ajuntament per l'Incasol. Per tant, la resta de drets per l'aportació del sòl qualificat com a sistemes correspondrà, si s'escau, a l'ajuntament.

Cinquena: El desenvolupament d'una ARE amb les condicions d'edificació proposades produeix una ordenació inadequada del sector

Els paràmetres de sostre edificable i densitat corresponents a l'ARE, que en resulta un sostre de 36.000m² i un nombre mínim d'habitatges de 361, s'assimilen moltíssim als mateixos de les darreres modificacions presentades per l'Incasol, el que pressuposa que al tractar-se dels mateixos paràmetres i degut als forts condicionants de l'emplaçament, l'ordenació final en aquestes condicions també seria bastant similar.



Ajuntament d'Argentona

Actualment el polígon edificat compta amb un sostre residencial de 33.430m² i un total de 329 habitatges. El desenvolupament de l'ARE en les condicions proposades significaria el doblat del barri tant en sostre com en nombre d'habitatges.

Per altra banda, les condicions particulars de l'àmbit, la seva forma i encaix territorial i especialment a conseqüència del traçat l'autopista amb les franges d'afectació de 50m a banda i banda, fan que la ordenació resultant quedi fortament condicionada, impossibilitant una disposició homogènia de l'habitatge i l'equipament dins l'àmbit.

Amb aquestes condicions, la densitat proposada produirà a ben segur una concentració excessiva d'habitatge a tota la franja paral·lela a l'Avinguda del Mediterrani, produint la pèrdua de l'espai lliure actual i concentrant tot l'habitatge en una franja excessivament propera tant als blocs residencials actuals com als escorxadors situats a les primeres naus del polígon industrial del Cros.

Al mateix temps, l'ocupació d'aquests espais per l'habitatge i la impossibilitat d'ocupar les franges d'afectació a banda i banda de l'autopista, provocarà la localització dels equipaments a l'altra banda de l'autopista i per tant la desconexió d'aquests del sector d'habitatge.

Igualment l'elevat nombre d'habitatges provocarà una densificació excessiva d'habitatge, amb un nombre també excessiu d'habitatge protegit. Per contra, es considera que una major diversificació en l'oferta d'habitatge, la seva limitació i la previsió de sostre destinat a altres usos, s'estima important per l'impuls econòmic i social del barri.

Davant això, el consistori ja s'ha manifestat en el sentit que considera que la construcció d'habitatge en aquesta proporció lluny de ser una solució als problemes del barri, que superen àmpliament els aspectes urbanístics, el que provocarà serà un augment de la seva problemàtica actual.





Ajuntament d'Argentona



D'ARGENTONA

19 FEB 2009

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

Conjuntament amb el consistori, es manifesta la posició de l'Associació de Veïns del Cros i moltes entitats veïnals del poble absolutament contràries a la construcció del volum d'habitatges proposat.

Aquesta voluntat d'evitar aquest elevat creixement del nombre d'habitatges del municipi també es constata en el Pla estratègic municipal que va ésser aprovat per totes les forces polítiques d'Argentona.

Sisena: Proposta alternativa de delimitació de l'ARE El Cros

Aquesta proposta es formula seguint les directrius del Departament de Política Territorial i Obres Públiques i malgrat que és voluntat de l'ajuntament d'Argentona que no es delimiti cap ARE en el terme municipal d'Argentona.

Es proposa un àmbit d'ARE amb una superfície de 3,9 ha aproximadament, de forma que amb l'aplicació de la densitat mínima de 50hab/Ha es supera el número d'habitatges previst en el vigent Pla general, arribant pràcticament a 200 habitatges, que és una xifra que tant l'ajuntament com l'associació de Veïns consideren que ha d'ésser el llindar màxim d'habitatges. S'acompanya com a document número 3 plànol de la proposta.

Al mateix temps es proposa mantenir el sostre proposat al document, al voltant dels 36.000m², que combinat amb la reducció en el nombre d'habitatges implicaria la introducció de sostre terciari, concentrat al punt d'accés al sector, que suposes incrementar l'activitat econòmica al barri, actualment inexistent, i incentivar una certa atractivitat exterior.

Amb la delimitació d'una ARE d'aquestes característiques es podran assolir els drets urbanístics corresponents a l'Incasol i per tant els sòls propietat d'aquesta entitat que quedin fora de l'àmbit ARE no han de generar cap dret a favor de l'Incasol.



Ajuntament d'Argentona

En virtut de l'exposat,

SOL·LICITO que es tingui per presentat aquest escrit i per efectüades les consideracions anteriors en relació amb l'acord del conseller de Política Territorial i Obres Públiques va resoldre sotmetre el documents d'objectius i propòsits generals dels Plans directors urbanístics per a la delimitació i ordenació de les Àrees residencials estratègiques per al quadrienni 2008-2011 i, en els seus mèrits, s'elimini de les Àrees residencials estratègiques la prevista en el municipi d'Argentona i, en cas que es desestimi aquesta petició, es modifiqui la delimitació d'aquesta àrea residencial estratègica d'acord amb la proposta que s'inclou en aquest escrit d'al·legacions.

Argentona, 26 de març de 2008

L'ALCALDE

W:\tdpu\In\expedients 2008\al·legacions ARE.doc



A la vila d'Argentona, el set de febrer de mil nou cents vuitanta cinc.

REUNITS:

El Sr. JOSEP M^a GALLIFA I ESPIELL, Alcalde-President de l'Ajuntament d'Argentona, assistit del Secretari de la Corporació que dóna fe, facultat expressament per aquest acte mitjançant acord plenari municipal de data 20 de desembre de 1.984, d'una part.

I de l'altra el Sr. EMILIO COLOMINA GARCIA, amb D.N.I. nº 335.628 domiciliat a Madrid, calle San Bernardo, nº 97 en representació d'INMOBILIARIA SANT MIQUEL DEL CROS, S.A. segons escriptures de poder nùms. 1701 de 4 de juliol i 1724 de 25 de setembre ambdues de 1984, atorgades davant els Notaris de Barcelona Srs. Lorenzo Valverde Galan i José Luis Mezquita del Cacho respectivament, documents que exhibeix i retira, manifestant que l'apoderament no ha sigut revocat.

Ambdues parts reconeixent-se la capacitat necessària per a obligar i obligar-se, lliure i conscientment,

DIUEN

I) - Que l'Ajuntament Ple en sessió celebrada el 7 d'octubre de 1982, acordà acceptar un pla de propostes que permetessin l'execució i acabament de la primera etapa del Pla Parcial de la zona suburbana extensiva del Sector del Cros.

II) - Que en data 11 de febrer de 1983, Immobiliària Sant Miquel del Cros, S.A. i l'Ajuntament subscrigueren acord pel que es regulaven les mútues contraprestacions en ordre a la finalització de l'execució de la primera etapa del Pla Parcial.

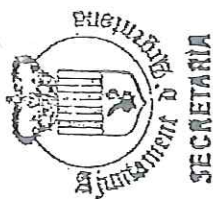
III) - Que posteriorment, Sant Miquel del Cros, S.A. ha proposat a l'Ajuntament la modificació de l'esmentat acord.

IV) Per tot això, ambdues parts, en virtut dels poders i representació que ostenten, accepten subscriure el present conveni en base a les següents:

ESTIPULACIONS

PRIMER.- Immobiliària Sant Miquel del Cros, S.A. cedeix en propietat, lliure de càrregues i gravàmens i l'Ajuntament accepta les xarxes de distribució exterior a l'edificació: aigua potable, clavegueram, enllumenat públic, escomesa de serveis, estació depuradora d'aigües residuals, planta potabilitzadora d'aigües i tots els pous de captació d'aigua potable propietat de la societat, instal·lades o executades totes en la primera etapa i en dates anteriors a la firma del present conveni que fôren executades d'acord amb els reglaments i normes vigents en la data de les instal·lacions.

SEGON.- Es convé entre ambdues parts que l'escomesa i instal·lació de comptador d'enllumenat públic de la perllongació de l'Ayda. Mediterrà la gestionarà i contractarà directament l'Ajuntament amb la Cia. subministra-



Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari

Gora amb total indemnitat per part de l'Immobiliària Sant Miquel del Cros.

TERCER.- Als efectes de que l'Ajuntament d'Argentona pugui executar a les seves úniques expenses les obres d'urbanització de la primera fase i millorar, si es el cas, els serveis i subministrament d'aigua, vials enllumenat i sanejament traspassats, exonerant totalment a l'Immobiliària Sant Miquel del Cros, S.A. de qualsevol obligació al respecte, aquesta ACCEPTA l'execució DELS AVALS DE DATA 8 DE MARÇ DE 1983, I PER LA QUANTIA DE CINQ MILIONS TRES-CENTES NORANTA-UNA MIL PESSETES (5.391.000' - Ptes.) I L'ADJUDICACIO A FAVOR DE L'AJUNTAMENT D'ARGENTONA DEL PRODUCTE DE LA VENDA DE LES PRIMERES 150 PLACES D'APARCAMENT SITUADES A LA PLANTA SOTERRANIA DE TOTS ELS EDIFICIS EXISTENTS CORRESPONENTS A LA PRIMERA FASE DE LA URBANITZACIO (segons plànol adjunt). LES DESPESES QUE S'ORIGININ PER L'ADAPTACIO A LES ORDENANCES I NORMES VIGENTS EN LA MATERIA DELS APARCAMENTS SITUATS A LES PLANTES SOTERRANIES, ES PAGARAN DE LES QUANTIES OBJECTE DE LES CESSIÓ ANTERIORMENT ESMENTADES, SOTA LA GESTIO I CONTROL QUE ESTABLEIXI L'AJUNTAMENT D'ARGENTONA.

QUART.- En el mateix moment en que l'Ajuntament rebí l'import dels avals esmentats en l'apartat 3er., es farà càrrec del manteniment i conservació de la infraestructura de la primera etapa i perllongació de l'Avda. Mediterrà del Pla Parcial de referència, segons projecte visat l'I-III-83 pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya amb el núm. 83001750 amb càrrec al seu pressupost i comprendrà:

- El manteniment, conservació i pagament dels consums de:

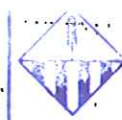
- ENLLUMENAT PUBLIC.
- XARXA DE CLAVEGUERAM
- PLANTA DE TRACTAMENT DEPURADORA D'AIGUES RESIDUALS.
- XARXA DE DISTRIBUCIO D'AIGUA POTABLE..
- PLANTA DE TRACTAMENT DEPURADORA, IMPULSIO.
- EXTRACCIO I CAPTACIO D'AIGUES POTABLES.

- El manteniment, conservació i reparació de:

- XARXA VIARIA.
- PAVIMENTS, YORERES, RIGOLES, EMBORNALS, ETC/
- TOTES LES ZONES AJARDINADES.
- LA NETEJA VIARIA.
- LA RECOLLIDA D'ESCOMBRARIES I TRACTAMENT DE LES MATEIXES.

En el seu cas, l'Ajuntament seguint les normes urbanístiques vigents podrà promoure la constitució d'una entitat urbanística de conservació referida a l'Urbanització del Veïnat de Sant Miquel del Cros.

CINQUE.- En aquest cas, SANT MIQUEL DEL CROS, S.A. s'obligarà a que, als 60 dies d'haver rebut les instal·lacions a que es refereix l'apartat anterior, elevarà a pública la cessió, lliure de càrregues, gravàmens i ocupants i a favor de l'Ajuntament d'Argentona, els locals comercials del conjunt edificat --



D'ARGENTONA

19 FEB 2003

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

avui en el Sector del Cros números 17 i 18, que es componen conjuntament de 141,20 m2. en planta baixa i 138,42 m2. en planta soterrani, segons es descriu en l'escriptura de Divisió Horitzontal corresponent, mitjançant Escriptura Pública, a l'Ajuntament d'Argentona, el qual us ja es transmet.

Les despeses d'escriptura, Notaria, impostos, etc. seran de càrrec de l'Ajuntament d'Argentona.

SISE.- Així mateix i en la perspectiva de la redacció del nou Pla General d'Ordenació del terme municipal d'Argentona, s'accepta per ambdues parts, incloure la segona fase de l'urbanització com sòl urbà d'ús residencial i de construcció dominant de vivendes unifamiliars parellades en filera susceptibles d'albergar 350 unitats de vivendes segons plànol adjunt.

En contrapartida, IMMOBILIARIA SANT MIQUEL DEL CROS, S.A. accepta la consideració de sòl lliure de cessió pel solar de la primera fase on existia un projecte d'edifici (Bloc F), que es transmetrà en propietat lliure de càrregues, gravàmens i ocupants gratuïtament a l'Ajuntament un cop aprovat definitivament el Pla General i l'Ordenació corresponent a la segona fase de l'Urbanització Sant Miquel del Cros, S.A. prevista en la clàusula anterior, l'Ajuntament pot utilitzar ja l'esmentada zona als fins que millor convingui als seus interessos.

SETE.- D'acord amb les propostes (veure plànol adjunt), incloses en la redacció del nou Pla General, en el que es modifiquen els emplaçaments i dimensions dels equipaments, vials i zones verdes, l'Ajuntament i l'Immobilària estan disposats a procedir a la reparcel·lació que sigui necessària a tal fi, ja que consten transmesos a l'Ajuntament i l'Immobilària estan disposats a procedir a la reparcel·lació que sigui necessària a tal fi, ja que consten transmesos a l'Ajuntament els previstos en el Pla Parcial, de manera que passin a la propietat municipal tots els terrenys qualificats com equipaments i zones verdes públiques i vials dintre de la urbanització total de Sant Miquel del Cros, a més es transmetrà a l'Ajuntament la propietat, lliure de càrregues, gravàmens i ocupants, de la massia situada junt amb els pous de captació d'aigua, així com la zona on s'ubiquen els pous. En conseqüència, Immobiliària Sant Miquel del Cros, S.A. recuperarà els terrenys edificables desqualificats d'ús públic per equilibrar les entregues que fa a l'Ajuntament.

VUITE.- L'incompliment de qualsevol de les clàusules del present contracte, portarà implícita la revocació a tots els efectes.

NOVE.- Pel compliment, interpretació, execució i efectes del present contracte; les parts estan sotmeses a la jurisdicció Contenciós Administrativa.

I perquè així consti i tingui els efectes que corresponguin, s'extén

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

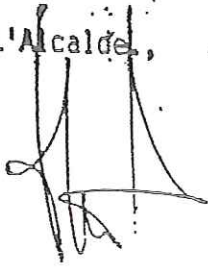
Con
Laru

h

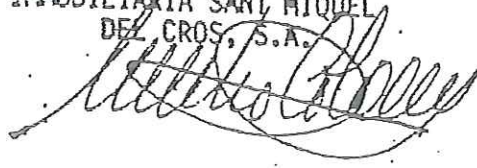
h

el present document per duplicat i a un sol efecte, en el lloc i data
al principi consignats.

L'Alcalde,

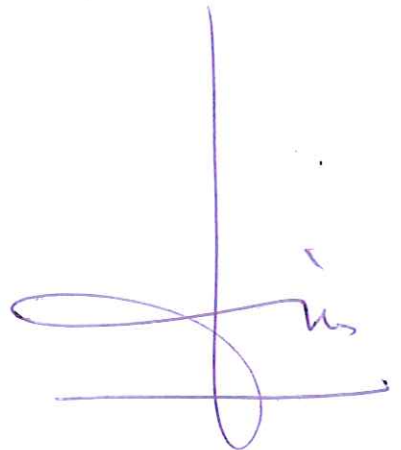
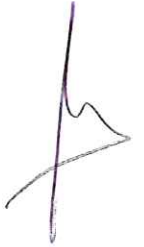


El representant d'
INMOBILIARIA SANT MIQUEL
DEL CROS, S.A.



Certifico.,

El Secretari.,





1C939.7676

Número MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS.

En la ciudad de Mataró, a trece de Junio de mil novecientos setenta y siete.

Ante mí, FRANCISCO GINOT LLOBATERAS, Notario del Ilustre Colegio de Barcelona con residencia en esta ciudad.

===== COMPARECE: =====

DON FRANCISCO BERNAT SIGALES, mayor de edad, casado, del comercio, vecino de Barcelona, Avenida República Argentina 53; con D.N.I. 36.618.611.

INTERVIENE en representación de "INMOBILIARIA SANT MIQUEL DEL CROS, S.A.", domiciliada en Barcelona, Rambla de Cataluña 98 bis dedicada exclusivamente a la construcción de Viviendas de protección Oficial, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Luis Roca-Sastre Muncunill, en 6 de Agosto de 1.971, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona en la hoja 18.943, folio 89, del tomo 1.953, libro 1.360 de la sección 2a de Sociedades, inscripción 1a.

Las facultades a favor del compareciente resultan: A)

De los artículos 12 y 24 párrafo primero y letra a) de los Estatutos Sociales, no contradichos por los omitidos que se unen por testimonio y B) Del acuerdo del Consejo

19 FEB 2003

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari,

de Administración de 20 de Mayo de 1.977 según certificación expedida por Don Ventura Garcés Bruses, con el vi-

[Handwritten signature]

=====

sado de Don Juan Vives Lleonart, Secretario y Presidente, respectivamente, del Consejo de Administración, cuyas firmas legitimo y que se une.-----

Tiene, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de segregaciones y -----

===== EXPONE: =====

I.- Que a la Sociedad por él representada pertenecen las siguientes fincas:-----

UNO:DESCRIPCION: EXTENSION DE TERRENO sita en el Vecindario del Cros del término de Argentona. Mide una superficie de cincuenta mil ochocientos cuarenta y cuatro metros setenta y cinco decímetros cuadrados y LINDA al Norte, con finca de Jorge Gari Gimeno; al Este, con fincas de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros S.A.; al Sur, con finca Can Barraça y al Oeste, con finca de Juan Vives Lleonart.-----

TITULO: Le pertenece por compra a Doña Eulalia Puig Mauri en escritura autorizada por el Notario de Barcelona

Don Luis Roca-Sastre en 6 de Agosto de 1.971.-----

INSCRIPCION: Inscrita en el tomo 1.573, libro 83 de Argentona, folio 158, finca 2.794, inscripción 2a.-----

DOS: PORCION DE TERRENO sito en término de Argentona, Vecindario del Cros, totalmente aplicada a regadío en sus -----

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari



25

=====

diversos cultivos, cuya superficie es de cuatro hectáreas, sesenta y tres áreas y setenta y cinco centiáreas. LINDA = al Este, con Doña Eulalia Puig Mauri; al Oeste, parte con esta heredad radicada en término de Cabrera de Mar y finca que se segregó; al Sur, con Jorge Garí Gimeno, Doña Eulalia Puig Mauri y finca segregada de Don Juan Vives Lleonart y al Norte, con Eulalia Puig Mauri, jardines de la casa torre de Don Jorge Garí Gimeno, mediante el camino de Sant Miquel y finca segregada.-----

TITULO: Le pertenece por compra a Don Juan Vives Lleonart en escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Luis Roca-Sastre en 6 de Agosto de 1.971.-----

INSCRIPCION: Inscrita en el tomo 942, libro 63 de Argentina, folio 163, finca 1.533, inscripción 5a.-----

El compareciente procede a efectuar las siguientes segregaciones de cada una de las fincas:-----

I.- SEGREGACIONES DE LA FINCA UNO -----

UNO: RED VIARIA -----

A.- DESCRIPCION: TERRENO VIARIO en término de Argentina, Vecindario del Cros, que tiene una superficie de diecisiete mil setecientos veintidos metros, treinta y un decí-

metros cuadrados y destinado:-----

1.- En cuanto a una superficie de catorce mil doscien-

Conformal con original

ES CONFORME

El Secretario

=====
 tos veintiseis metros, setenta y dos decímetros cuadrados a
 la apertura de seis calles que son: a) Avenida del Medite-
 rraneo; b) Avenida de Sant Miquel del Cros; c) Calle sin --
 nombre; d) Calle 1; e) Calle 2 y f) calle 3.-----

2.- En cuanto a tres mil trescientos treinta y seis me-
 tros, once decímetros cuadrados a diferentes zonas peatona-
 les y -----

3.- En cuanto a ciento cincuenta y nueve metros, veinti-
 cinco decímetros cuadrados a una zona de aparcamiento de ==
 vehículos.-----

Las diferentes vías se encuentran delimitando diferen-
 tes cuadros o manzanas y lindan por su parte exterior: al =
 Norte, con Eulalia Puig Mauri y finca de Inmobiliaria Sant=
 Miquel del Cros, S.A.; al Este, con finca de Inmobiliari =
 Sant Miquel del Cros, S.A.; al Sur, parte con término de Ca
 brera de Mar, parte con finca de que se segrega de Inmobi--
 liaría Sant Miquel del Cros, S.A. y parte con otra finca ==
 de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A. y al Oeste, con=
 esta última.-----

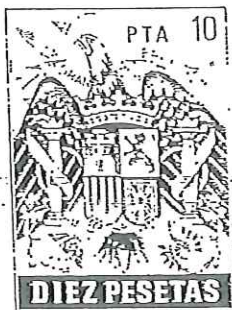
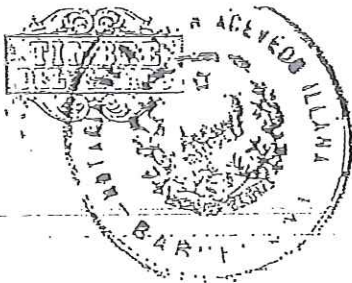
Por su parte interior linda con finca de que se segrega
 de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A., y en todos sus=
 puntos cardinales.-----

UNO: ZONAS VERDES -----

Conformat amb l'original
 ÉS CONFORME

En Secretari

[Handwritten signature]



27

1C9397677

CLASE 7ª

B.- PORCION DE TERRENO sita en término de Argentona,=
2082. Vecindario del Cros, destinado a zona verde público, con=
una superficie total de siete mil doscientos noventa y ==
cuatro metros, setenta y dos decímetros cuadrados, consti=
tuído por ocho porciones discontinuas, unidas por su des=
tino común de zona verde pública.-----

Estas porciones son las siguientes:-----

1.- Porción de forma triangular que tiene doscientos=
cuarenta y siete metros, cincuenta decímetros cuadrados.=
LINDA por el Norte, y Este, con finca de que se segrega;=
al Oeste, con finca de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros,
S.A. y al Sur, esta constituido por el vértice.-----

2.- Porción de terreno de figura rectangular, de mil=
quince metros cuadrados y que LINDA al Norte, Oeste y Sur
con finca de que se segrega de Inmobiliaria Sant Miquel =
del Cros, S.A. y al Este, con vial destinado a la calle 2

3.- Porción de terreno de figura rectangular de ochenta
y siete metros, cincuenta decímetros cuadrados y LINDA
al Norte, con finca de que se segrega; al Este, con vial=
destinado a la calle 2; al Sur, con vial destinado a la =
Avenida del Mediterraneo y al Oeste, con zona verde de ==

finca de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros.-----

Conforme al original
ES CONFORME

El Secretario

Porción de terreno de mil doscientos cuarenta y =

=====

siete metros, ochenta y un decímetros cuadrados y LINDA=
al Norte, con vial destinado a Avenida Sant Miquel del =;
Cros; al Este, con finca de que se segrega de Inmobilia-
ria Sant Miquel del Cros, S.A. y zona peatonal; al Sur,=
con vial destinado a Avenida del Mediterraneo y al Oes-
te, con finca de que se segrega de Inmobiliaria Sant Mi-
quel del Cros, S.A. -----

5.- Porción de terreno de setecientos setenta y tres
metros, cuarenta y tres decímetros cuadrados y LINDA al=
Norte, con vial destinado a Avenida Sant Miquel del Cros
al Este, con finca de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros,
S.A.; al Sur, con vial destinado a Avenida del Medite-
rraneo y al Oeste, con una pequeña parte con zona peato-
nal y el resto con finca de que se segrega de Inmobilia-
ria Sant Miquel del Cros, S.A.-----

6.- Porción de terreno de figura un rectángulo. Tie-
ne mil ciento dos metros, cuarenta y un decímetros cua-
drados y LINDA al Norte, con dos zonas peatonales y con=
finca de que se segrega de Inmobiliaria Sant Miquel del=
Cros, S.A.; al Este, con finca de que se segrega de Immo-
biliaria Sant Miquel del Cros, S.A.; al Sur, con zonas =
peatonales y finca de que se segrega y al Oeste, con fin-
ca de que se segrega de la citada Inmobiliaria.-----

=====

19 FEB 2000

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari



CARGO

19 FEB 2009

Conformat amb l'original
ES CONFORME

El Secretari.

7.- Porción de terreno de figura aproximadamente rectangular. Tiene treinta y cuatro metros, diez decímetros cuadrados y LINDA al Norte, con zona peatonal; al Este, = con vial destinado a la calle 2; al Sur, con vial destinado a calle sin nombre y al Oeste, con finca de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A. -----

8.- Porción de terreno de figura irregular. Tiene = = dos mil seiscientos ochenta y seis metros, noventa y siete decímetros cuadrados y LINDA al Norte, con zona peatonal = al Este, con vial destinado a calle número 1; al Sur, con vial destinado a calle sin nombre y al Oeste, con vial = = destinado a calle 2. -----

UNO: TERRENOS PRIVADOS -----

C.- PORCION DE TERRENO edificable, radicado en Argentina, Vecindario del Cros. Tiene cuatro mil novecientos = veinte metros, cuarenta y tres decímetros cuadrados y = = = LINDA al Norte, con la Avenida de Sant Miquel del Cros; = por el Este, con parcela de verde público y vial destinado a la calle número 2; por el Sur, con parcela destinada a verde público y por el Oeste, parte con finca de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A.; parte con parcela = = destinada a verde público y parte con vial destinado a la calle número 3. -----

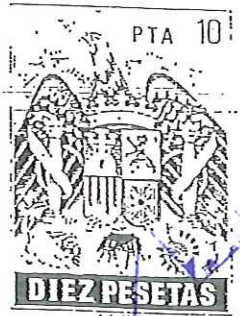
19 FEB 2003

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME El Secretari,

D.- PORCION DE TERRENO edificable, sito en término de Argentona, Vecindario del Cros. Tiene tres mil seiscientos treinta y siete metros, treinta decímetros cuadrados y LINDA por el Norte, con zona peatonal de la Avenida de Sant Miquel del Cros y parte con esta Avenida; por el Este, con zona destinada a verde público; por el Sur, con la Avenida del Mediterraneo y por el Oeste, con vial destinado a la calle número 2.

E.- PORCION DE TERRENO edificable, sito en término de Argentona, Vecindario del Cros. Tiene dos mil trescientos cincuenta y siete metros, cincuenta y tres decímetros cuadrados y LINDA al Norte, con zona peatonal de la Avenida de Sant Miquel del Cros y con esta Avenida; por el Este, con zona destinada a verde público; por el Sur, con la Avenida del Mediterraneo y por el Oeste, con zona destinada a verde público.

F.- PORCION DE TERRENO edificable, sito en término de Argentona, Vecindario del Cros. Tiene dos mil setecientos once metros, veinticinco decímetros cuadrados y LINDA por el Norte, con zona peatonal de la Avenida del Mediterraneo; por el Este, con zonas peatonales y con zona de verde público; por el Sur, con zona destinada a verde público y por el Oeste, con la calle número 2.



1C939.7678
D'ARGENT
19 FEB 2009

CLASE 7ª

Conformat amb l'original
ES CONFORME
El Secretari,

G.- PORCION DE TERRENO edificable, sito en término de Argentoná, Vecindario del Cros, Tiene mil sesenta y un metros cuadrados y LINDA al Norte, con zona peatonal de la Avenida del Mediterraneo; al Este, con zona peatonal; al Sur, con zona destinada a verde público y al Oeste, con zona peatonal.

H.- PORCION DE TERRENO edificable, sita en término de Argentoná, Vecindario del Cros. Tiene mil veinticuatro metros, doce decímetros cuadrados y LINDA al Norte, con zona destinada a verde público; al Este, Sur y Oeste, con zonas peatonales.

I.- PORCION DE TERRENO edificable, sito en término de Argentoná, Vecindario del Cros. Tiene dos mil seiscientos once metros, veinticinco decímetros cuadrados y LINDA al Norte, con zona peatonal de la Avenida del Mediterraneo; por el Este, con calle número 1; por el Sur, con zona peatonal de calle sin nombre y por el Oeste, con zonas peatonales y zona verde público.

J.- PORCION DE TERRENO edificable, sito en término de Argentoná, Vecindario del Cros. Tiene trescientos veintiseis metros, veinticinco decímetros cuadrados y LINDA al Norte, con zona peatonal de la Avenida del Mediterraneo; al Este, con zona vial destinada a calle número 2; por ==



=====
 metros, veintiseis decímetros cuadrados y que LINDA por el=
 Norte, con finca de Don Jorge Garí Gimeno mediante el cami=
 no de Sant Miquel del Cros; por el Este, con fincas de In=
 mobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A.; y con finca de que=
 se segrega de la misma Sociedad; por el Sur, con finca de=
 Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A., destinada a verde=
 público, con Juan Vives Lleonart y con otra finca de Don =
 Juan Vives Lleonart y por el Oeste, con verde público de =
 la Sociedad, con Juan Vives Lleonart y con Inmobiliaria ==
 Sant Miquel del Cros, S.A. -----

b) Una parcela destinada a zona peatonal de ciento =
 ochenta y cinco metros siete decímetros cuadrados que lin=
 da por el Norte, con finca de Inmobiliaria Sant Miquel del
 Cros, S.A.; por el Este, con finca de Inmobiliaria Sant Mi=
 quel del Cros, S.A.; por el Sur, con zona destinada a ver=
 de público y por el Oeste, igualmente con dicha zona.-----

DOS: VERDE PUBLICO -----

L.- PORCION DE TERRENO sita en término de Argentona, =
 Vecindario del Cros, destinado a zona verde público, con =
 una superficie total de siete mil cinco metros, sesenta y=
 siete decímetros cuadrados, constituido por cinco porcio--
 nes discontinuas, unidas por su destino común de zona ver=
 de pública.-----

CONFORME
 CONFORME

el Sur, con zona peatonal y por el Oeste, con finca de =
Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A. -----

III.- SEGREGACIONES DE LA FINCA DOS -----

DOS: RED VIARIA -----

K¹- DESCRIPCION: TERRENO VIARIO en término de Argen-
tona, Vecindario del Cros, que tiene una superficie de =
catorce mil setecientos treinta y nueve metros, treinta=
y tres decímetros cuadrados y destinado a:-----

1.- En cuanto a siete mil setecientos metros, veinte
decímetros cuadrados a la apertura de las siguientes ca-
lles: a) Avenida de Sant Miquel del Cros, b) Avenida del
Mediterraneo, c) calle sin nombre y d) calle número 3.--

2.- En cuanto a mil novecientos sesenta y tres me-
tros, cuarenta y ocho decímetros cuadrados a varias zo-
nas peatonales y -----

3.- En cuanto a cinco mil setenta y cinco metros, se-
senta y cinco decímetros cuadrados a dos zonas de aparca-
miento de vehículos.-----

Constituye una finca discontinua, unida por su desti-
no constituida por dos parcelas:-----

a) Una parcela que comprende todos los viales, todas
las zonas de aparcamiento y la mayor parte de las zonas=
peatonales de catorce mil quinientos cincuenta y cuatro=

Conforme al original
CONFORME. El Secretario

=====

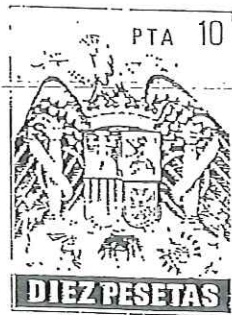
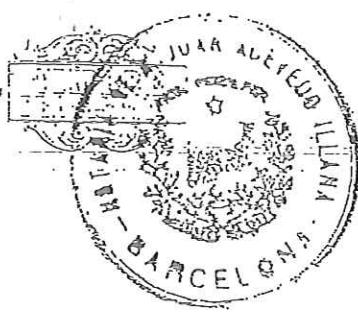
Estas porciones son las siguientes:-----

1.- Porción de terreno de dos mil catorce metros, cincuenta decímetros cuadrados y que LINDA por el Norte, con finca de Don Jorge Garí Gimeno mediante el camino de Sant Miquel del Cros y con Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A.; por el Este, con esta última finca; por el Sur, con finca de Don Juan Vives Lleonart y por el Oeste, con Doña Eulalia Puig Mauri.-----

2.- Porción de terreno de mil trescientos ochenta y siete metros, cincuenta decímetros cuadrados que LINDA por el Norte, con finca de que se segrega; por el Este, con zona verde público y con Inmobiliaria Sant Miquel del Cros y por el Sur, con finca de Inmobiliaria de Sant Miquel del Cros, S.A. destinada a finalidades culturales religiosas y por el Oeste, con zona vial destinada a calle número 3.-----

3.- Porción de terreno de novecientos ochenta y ocho metros doce decímetros cuadrados que LINDA por el Norte, con fincas de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, destinadas a finalidades culturales religiosas y a edificación privada; por el Sur, con la Avenida del Mediterraneo y por el Oeste, con vial destinado a calle número 3 y por el Este, con finca de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros,-----

Conformat amb l'original
ES CONFORME El Secretari,



1C9397679

CLASE 7ª

S.A. -----

4.- Porción de terreno de trescientos ochenta metros cuadrados que LINDA por el Norte y Este, con zona recreativa de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A.; por el Oeste, con vial destinado a calle sin nombre y el Sur, está constituido por el vértice del triángulo, -----

5.- Porción de terreno de dos mil doscientos treinta y cinco metros, cincuenta y cinco decímetros cuadrados == LINDA por el Norte, con parcela de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A. y Avenida del Mediterraneo; por el Este, con la calle número 2 y finca de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A.; por el Sur, con vial destinado a calle sin nombre y por el Oeste, con zona deportiva de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A. -----

DOS: ZONA CULTURAL RELIGIOSA -----

M.- DESCRIPCION: PORCION DE TERRENO radicada en término de Argenton, Vecindario de Sant Miquel del Cros, destinada a zona, cultural religiosa. Tiene forma rectangular y ocupa la superficie de dos mil ciento noventa y cuatro metros cincuenta decímetros cuadrados. LINDA por el Norte, con zona verde pública y con finca de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A.; por el Este, con esta finca; por el Sur, con zona destinada a verde público y por el -----

FEB 20 1961

Secretaría

Oeste, con vial destinado a calle número 3.-----

DOS: ZONA DEPORTIVA -----

N.- DESCRIPCION: PORCION DE TERRENO radicada en tér-

mino de Argentona, Vecindario del Cros; destinada a zona deportiva. Tiene figura irregular y ocupa una superficie de trece mil doscientos metros cuadrados. LINDA por el = Norte, con finca de Don Juan Vives Lleonart y con vial = destinado a Avenida del Mediterraneo; por el Este, con = vial destinado a calle 3 y zona peatonal; por el Sur, = con zona destinada a verde público y con vial destinado a calle sin nombre y por el Oeste, con finca de Doña Eulalia Puig Mauri.-----

DOS: TERRENOS PRIVADOS -----

O.- DESCRIPCION: PORCION DE TERRENO edificable sito=

en término de Argentona, Vecindario del Cros. Tiene dos= mil ochocientos sesenta y cinco metros, cuarenta y nueve decímetros cuadrados y LINDA por el Norte, con finca de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A.; por el Este, con esta misma finca; por el Sur, con zona destinada a verde público y por el Oeste, con zona cultural religiosa y zo-

na verde de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A. -----

P.- DESCRIPCION: PORCION DE TERRENO edificable sito=

en Argentona, Vecindario del Cros. Tiene una superficie=

19 FEB 2003
Conformat amb l'original
ES CONFORME El Secretari,



37

de dos mil setecientos once metros, veinticinco decímetros cuadrados y LINDA por el Norte, con zona peatonal de la Avenida del Mediterráneo; por el Este, con zona destinada a verde público y por el Sur y el Oeste, con zonas peatonales.

Q.- DESCRIPCION: PORCION DE TERRENO edificable sito en Argenton, Vecindario del Cros. Tiene dos mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados y LINDA por el Norte, con zona peatonal de la Avenida del Mediterráneo; por el Este, con calle número 2; por el Sur, con zona peatonal y por el Oeste, con zona destinada a verde público.

R.- DESCRIPCION: PORCION DE TERRENO edificable de figura triangular. Tiene ciento ochenta y cinco metros, sesenta y tres decímetros cuadrados y LINDA por el Este, con finca de Inmobiliaria Sant Miquel del Cros, S.A.; por el Sur, con otra finca de esta Sociedad destinada a verde público; por el Oeste, con vial destinado a calle número 3 y por el Norte está constituido por el vértice del triángulo.

IV.- DESCRIPCION DE RESTO DE LA FINCA UNO

DESCRIPCION: PORCION DE TERRENO de figura aproximada de un triángulo, sita en Argenton, Vecindario de Sant Miquel del Cros. Tiene siete mil setenta y ocho metros, cincuenta y nueve decímetros cuadrados y LINDA por el Norte,

Conformat amb l'original
ES CONFORME

El Secretari,

=====

con el camino de Sant Miquel del Cros; por el Este, con =
 el torrente de Maga y por el Oeste, con la Avenida de =
 Sant Miquel del Cros; el Sur está constituido por el vér-
 tice del triángulo.-----

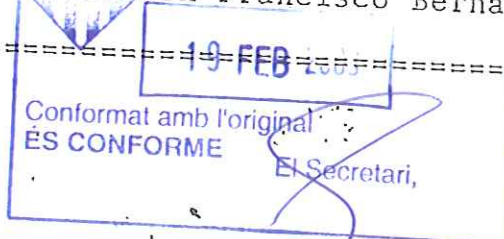
V.- DESCRIPCION DEL RESTO DE LA FINCA DOS -----

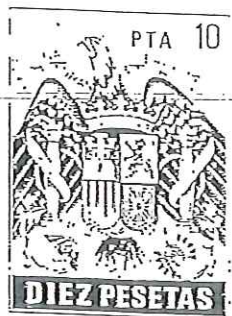
DESCRIPCION: PORCION DE TERRENO en término de Argento
 na, Vecindario de Sant Miquel del Cros. Tiene mil ochenta
 y ocho metros, trece decímetros cuadrados y LINDA por el = 942
 Norte, con vial destinado a calle sin nombre; por el Este = 63
 con Juan Vives Lleonart; por el Oeste, con Eulalia Puig = 163 56
 Mauri y por el Sur, con Inmobiliaria Sant Miquel del Cros = 1533
 S.A. ----- 6°

VI.- Se solicita la práctica de las segregaciones que
 anteceden.-----

Han sido hechas las reservas y advertencias legales.

Leída por mí, el Notario, esta escritura al señor con-
 pareciente, a su elección, antes enterados de su derecho.
 la encuentra conforme y la firma conmigo. De conocer al =
 nformante y de todo lo contenido en este instrumento pú-
 blico extendido en cuatro pliegos de clase séptima núme-
 ros 1A2444415, 1A2444416, 1A2444413 y el del presente, yo
 el Notario, doy fé.- Firma de Don Francisco Bernat Siga--





1C9397680

lés = Signado = Francisco Ginot = Rubricados = Sello de la Notaría.

===== DOCUMENTO QUE SE UNE POR TESTIMONIO =====

YO, FRANCISCO GINOT LLOBATERAS, NOTARIO DEL ILUSTRE COLEGIO DE BARCELONA CON RESIDENCIA EN MATARO.

DOY FE y testimonio de que por parte interesada me ha sido exhibida la escritura de constitución de Sociedad Anónima "INMOBILIARIA SANT MIQUEL DEL CROS, S.A." y que copiada en su parte interesante, haciendo constar yo el Notario que en lo omitido no hay nada que contradiga lo inserto, dice así:

Artículo 12º.- La Sociedad estará regida:

- a) Por la Junta General de Accionistas y
- b) Por el Consejo de Administración.

Artículo 24º.- El Consejo representará a la Sociedad por delegación de la Junta General, en todos los asuntos de su giro y tráfico, entendiéndose por tales los no reservados por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General, y entre ellos, con alcance no limitativo se enume

19 FEB 2005
Conformat amb l'original
ÉS CONFORME
El Secretari,

=====

ran los siguientes:-----

a) Representar a la Compañía en juicio y fuera de él ante toda clase de Autoridades, Corporaciones, Organismos oficiales y particulares, ya directamente, ya a través de los apoderados que por su parte designe al efecto conferir poderes lo mismo mercantiles que generales o especiales y dar o tomar cantidades a préstamo.-----

.....

Y para que conste expido el presente testimonio extendido en este único pliego de clase séptima que signo, =
firmo, rubrico y sello en Mataró, a trece de Junio de mil
novecientos setenta y siete.-----

Signado = Francisco Ginot = Rubricados = Sello de la Notaría.-----

=====

CONCUERDA con su original que bajo el número de orden al =
principio expresado obra en mi Protocolo general corriente =
de instrumentos públicos. Y a utilidad de "Inmobiliaria Sant-
Miquel del Cros, S.A." libro la presente copia extendida en =
nueve folios de clase octava números 02754097, 02754098, =
02754100, 02754101, 02754102, 02754103, 02754104, 02754105 y
el del presente, a los que se añade una hoja de papel del =
Ilustre Colegio Notarial número 598414, con testimonio final
de identificación extendido en esta misma fecha, que signo, =
firmo, rubrico y sello en Mataró, la quince de Junio de mil =
novecientos setenta y siete. Doy fé.



[Handwritten signatures and scribbles in blue ink]



Examinado este documento se devuelve al interesado por que
el acto que comprende está exento del Impuesto, según el artículo
101 n.º 15 del Texto Refundido.

Sin perjuicio del ejercicio de la acción revisora.

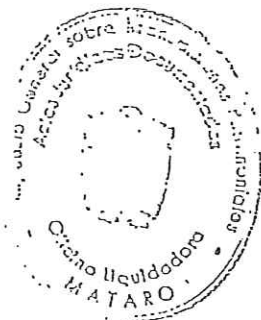
No está sujeto al Registro del Impuesto sobre las Rentas del
Capital

Hous. 5 pts

Mataró, a 14 de julio de 1972

EL LIQUIDADOR

[Signature]

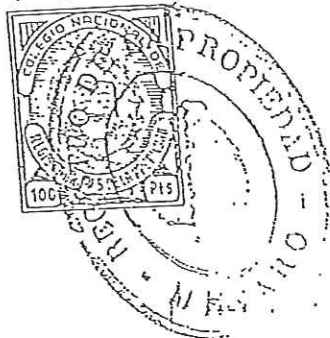


INSCRITO el precedente documento en donde indicar
etiquetas puestos al margen de la descripción de cada una de
las fincas que el mismo comprende.

Mataró a 20 de julio 1972

EL REGISTRADOR

[Signature]



1.3.9410 Ateb

[Signature]

19 FEB 1972
Conformado con el original
ES CONFORME
El Secretario



Nº 598414 ⁴²

C E R T I F I C A

Que el Consejo de Administración de la Sociedad, en reunión celebrada el día veinte de Mayo de mil novecientos setenta y siete, a la que concurrieron todos sus miembros, adoptó por unanimidad de los reunidos, y dentro de las atribuciones que al Consejo competen por Estatutos sociales, los acuerdos que, transcritos literalmente del acta correspondiente, aprobada seguímente de la reunión, son como sigue:

"PRIMERO.- Ceder a título gratuito al Ilmo. Ayuntamiento de Argentona 85.750 m2. de terrenos propiedad de la Sociedad y usados en Sant Miquel del Cros, a los efectos de que los mismos destinen a suelo público y a los fines específicos siguientes: Para verde público 24.180 m2.; para zona escolar deportiva 13.200 m2.; para zona cultural-religiosa 2.139 m2. y para viaria 46.231 m2.

SEGUNDO.- Autorizar a Don Francisco Bernat Sigalés para que en nombre y representación de la Sociedad comparezca ante el Ayuntamiento de su elección y lleve a término la cesión de terrenos dichos en el acuerdo anterior, facultándole ampliamente para que pueda otorgar cuantos documentos públicos y privados estime oportunos, incluso solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad la inscripción de los excesos de cabida, si resultaran necesaria la debida inscripción de los terrenos dichos a favor de Ilmo. Ayuntamiento de Argentona".

Y para que conste, a los efectos oportunos, libra el presente certificado, con el visto bueno del señor Presidente, en Barcelona, a veintiuno de Mayo de mil novecientos setenta y siete.

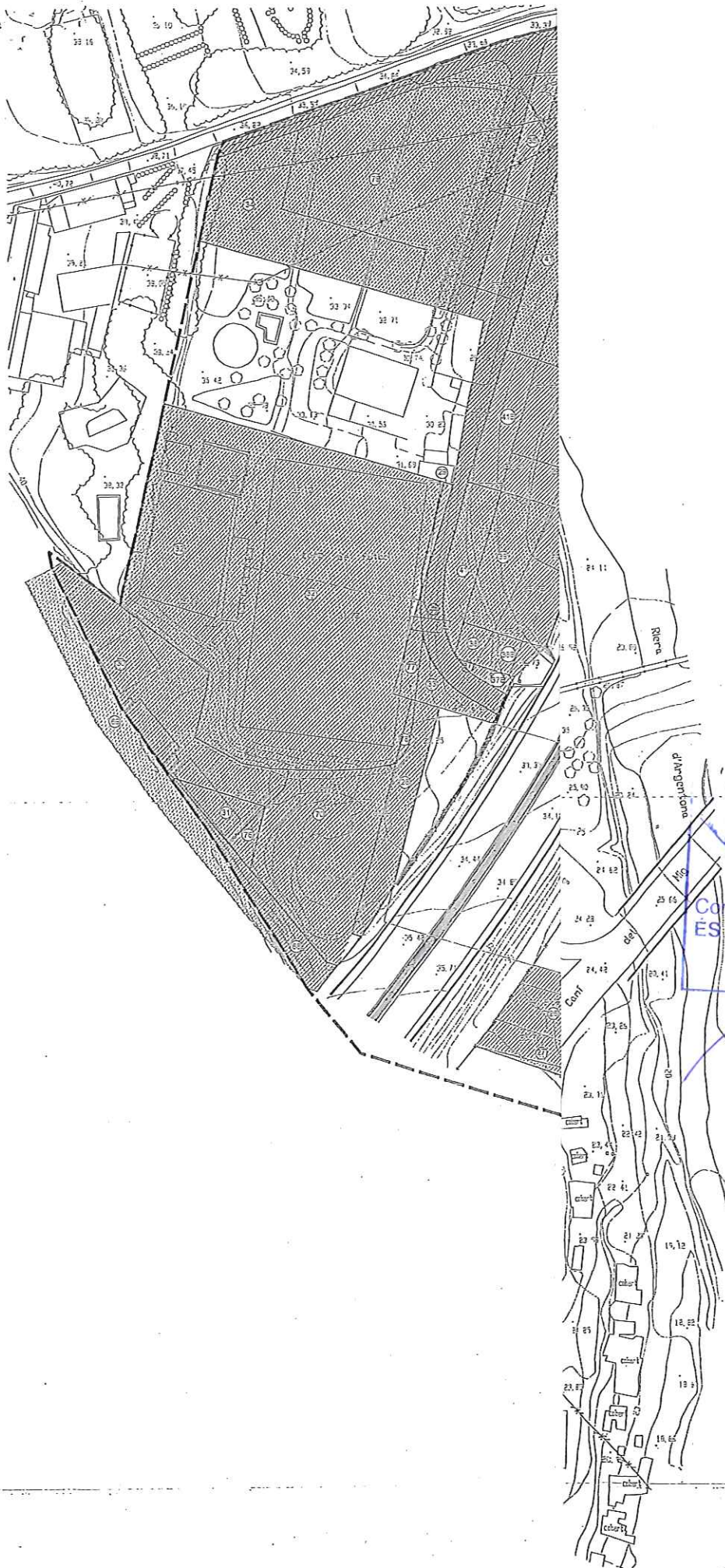
Vo Bo

EL PRESIDENTE

19 FEB 2000

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari,



19 FEB

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari,

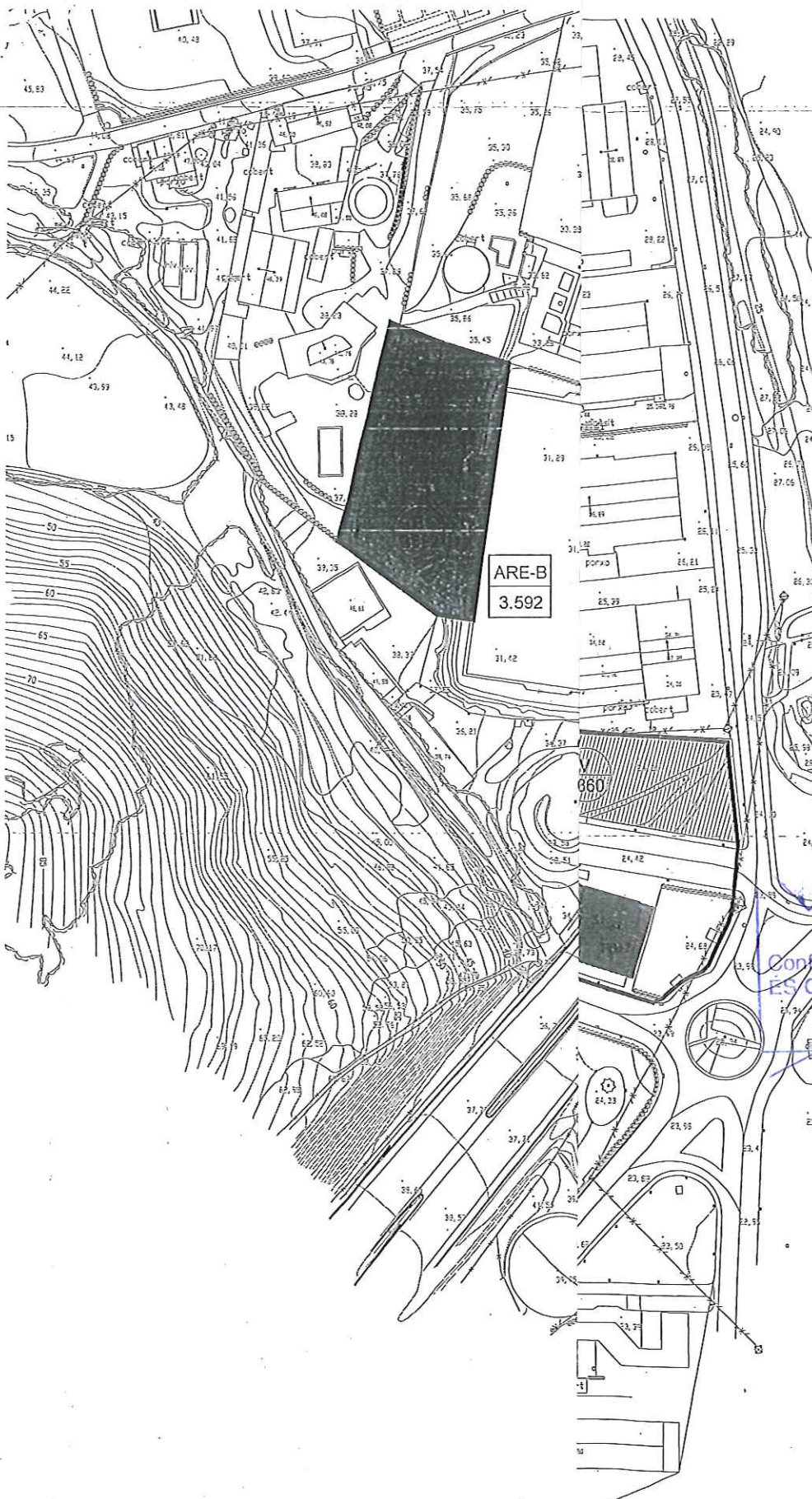
PLANEJAMENT VIGENT

- Equipament
- Zona verda
- Vialitat
- Zona pastoral
- Edificable
- Industrial
- Zona de desenvolupament determinat a l'entorn de la riera

BENS PROPRIETAT DE L'AJUNTAMENT D'ARGENTONA
AL VEÏNAT DEL CROS

SOBREPOSICIÓ DE LES CESSIÓNS I EL PLA GENERAL VIGENT

44



19 FEB 2008

Conformat amb l'original
ES CONFORME

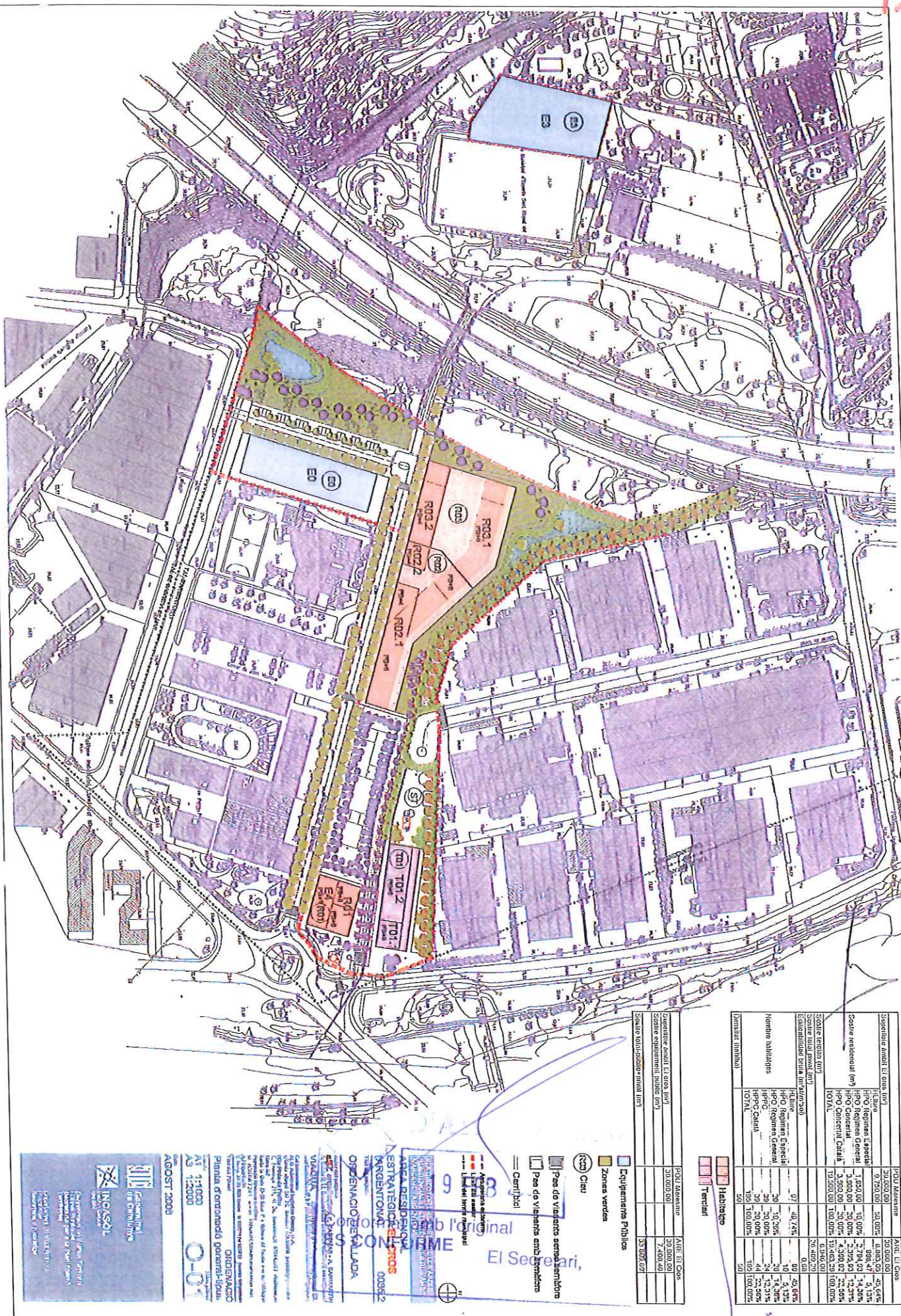
El Secretari,

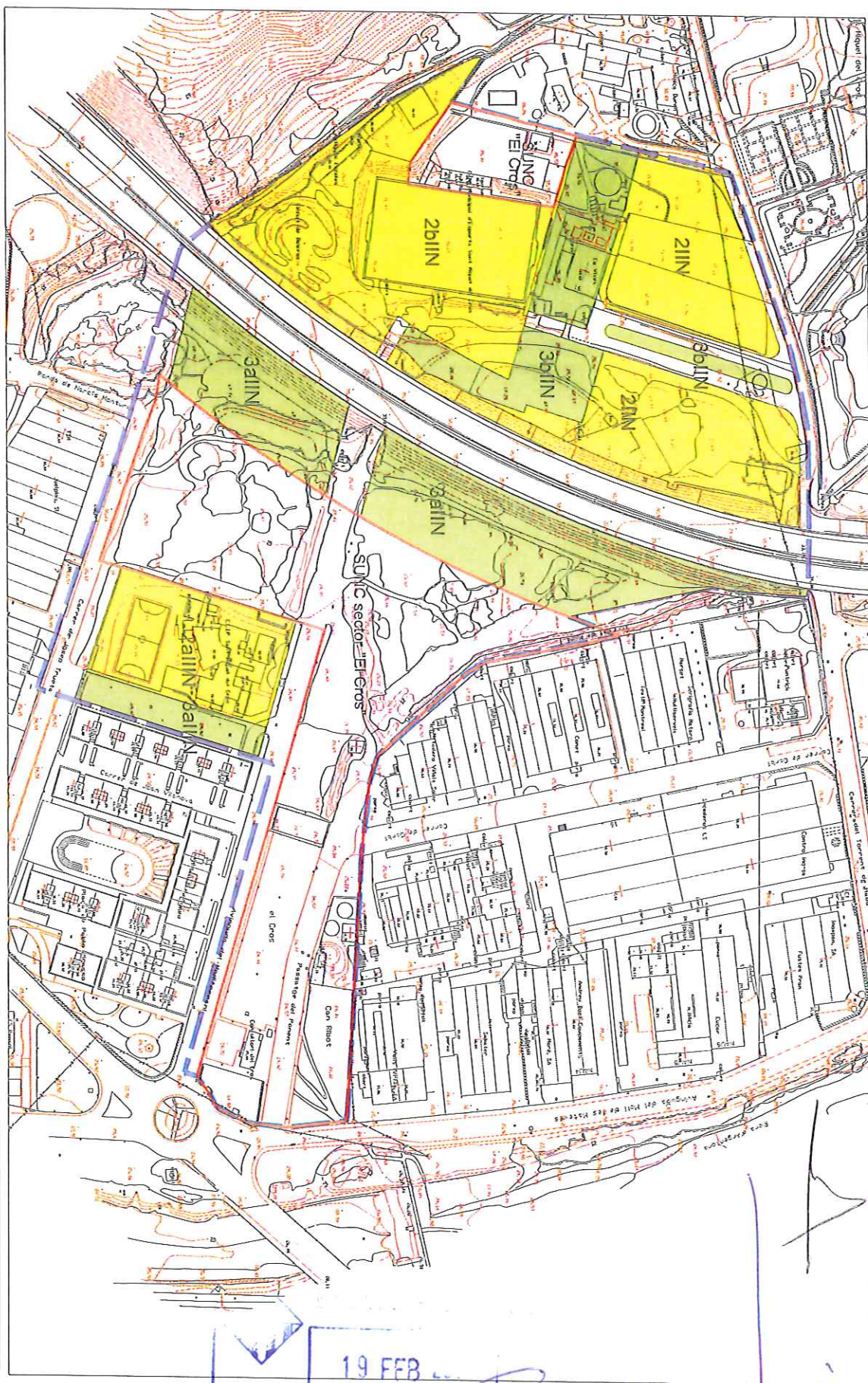
AJUNTAMENT D'ARGENTONA
Urbanisme-Àrea de Serveis Territorials.PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS
ÀREES ESTRATÈGIQUES CATALUNYA
PROPOSTA ALTERNATIVA

E. 1/2.000

març 2008

AMBIT ARE	35.471m ² + 3.592m ²	39.06
EDIFICABILITAT	0.95m ² st/m ² sl	37.11
DENSITAT HABITATGES	50 hab/Ha	195 hab





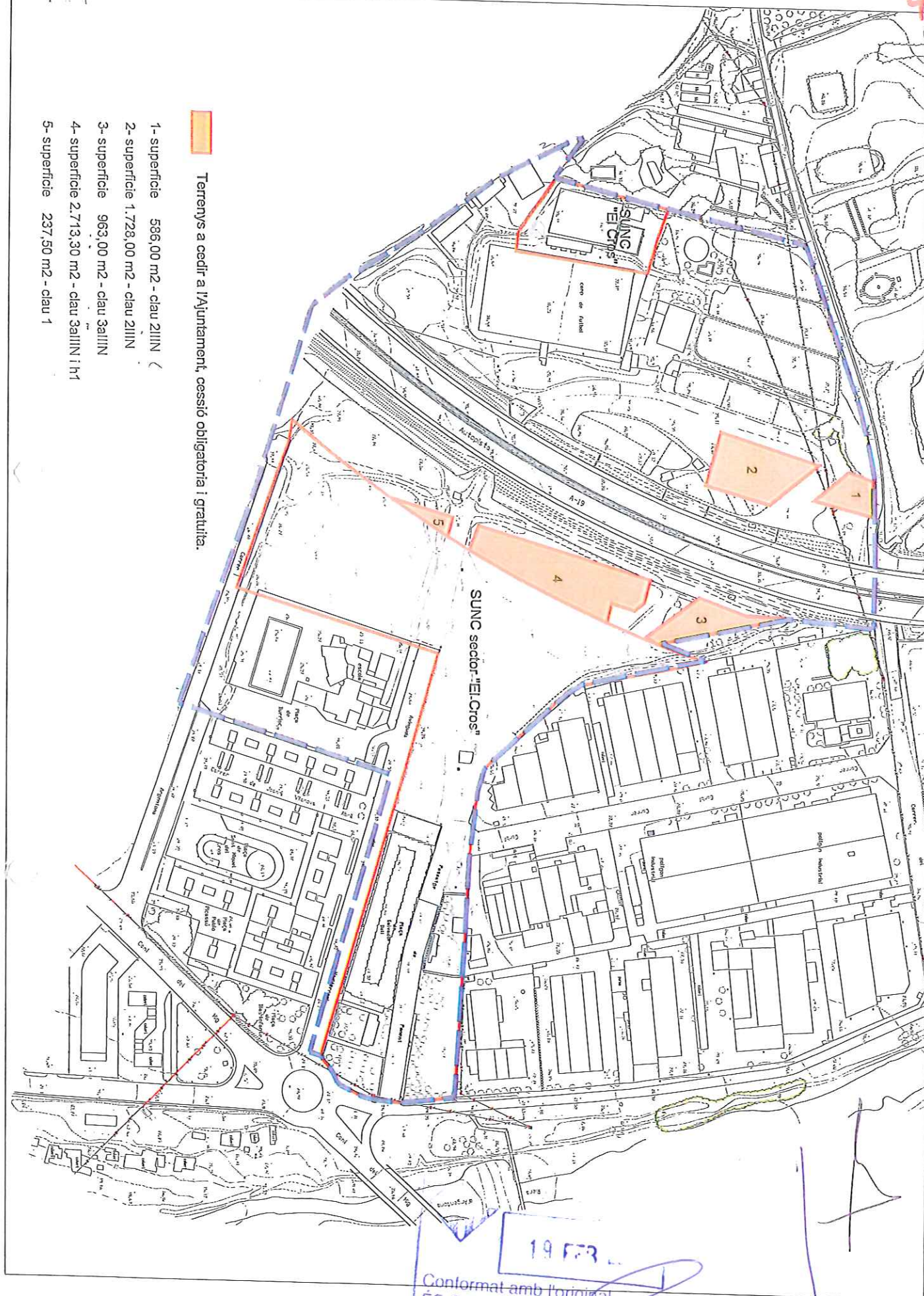
Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

~~El Secretari,~~



Terrenys a cedir a l'Ajuntament, cessió obligatoria i gratuita.

- 1- superfície 586,00 m² - clau 2111N
- 2- superfície 1.728,00 m² - clau 2111N
- 3- superfície 963,00 m² - clau 3a111N
- 4- superfície 2.713,30 m² - clau 3a111N i h1
- 5- superfície 237,50 m² - clau 1



19573

Conformat amb l'original
ÉS CONFORME

El Secretari.